

ние этого постановления показывают, что начисление амортизации в перечне затрат отсутствует. Таким образом, в существующей нормативной базе, регламентирующей эксплуатационные издержки, элемент амортизации не предусмотрен. По нашему мнению, такое положение должно быть исправлено.

- 1.Борисенко З.М. Амортизаційна політика. – К.: Наукова думка, 1993. – 135 с.
- 2.Гордиенко В., Ключкин Ю., Наров Э. Стимулирующая роль амортизационной политики // Плановое хозяйство. – 1998. – №7. – С.54-55.
- 3.Джунь Б.М. Эффективность использования основных фондов коммунального хозяйства. – К.: Будівельник, 1969. – 168 с.
- 4.Economist. – 1996. – №1. – P.82.
- 5.Макконнел К. Экономикс. Принципы, проблемы. – М.: Инфра-М, 2003. – 972 с.
- 6.Рибалкин В. Основи економічної теорії. – К.: Академія, 2002. – 352 с.

Получено 17.10.2003

УДК 628 К : 658.152.1

Н.И.ДЕГТЯРЕВ

Харьковское городское бюро технической инвентаризации

В.В.ТИТЯЕВ

Харьковская государственная академия городского хозяйства

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ОЦЕНКИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

Рассматриваются вопросы трансформации традиционных задач инвентаризации объектов городского хозяйства к новым рыночным условиям. Обосновываются новые методические подходы к проведению оценки недвижимости. Подчеркивается необходимость взаимосвязи показателей инвентаризации с действующими стандартами финансового учета.

Согласно Закону Украины «О местном самоуправлении в Украине» учет и регистрацию объектов городской недвижимости всех форм собственности возложен на местные органы управления [4]. Для выполнения этих работ в 280 городах и поселках страны учреждены коммунальные предприятия – бюро технической инвентаризации. Деятельность бюро осуществляется в соответствии с действующим законодательством и нормативными документами. Основное нормативно-методическое обеспечение деятельности инвентаризационных структур осуществляет согласно Указу Президента Украины от 19 августа 2002 г. №723/2002 Государственный комитет Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.

На бюро технической инвентаризации возлагается непосредственное выполнение следующих задач:

техническая инвентаризация и переоценка жилых и нежилых строений частных, государственных, кооперативных и общественных организаций, предприятий и учреждений, а также жилых домов граждан, принадлежащих им на праве личной собственности;

техническая инвентаризация и переоценка инженерных сооружений и сетей водопровода и канализации, теплофикационных установок и сетей, коммунальных коммуникаций и сетей, основных фондов предприятий городского электротранспорта, гостиниц, бань, прачечных;

техническая инвентаризация сооружений внешнего городского благоустройства: дорог, тротуаров, мостов, труб, водоотводных и берегоукрепительных сооружений, набережных, а также зеленых насаждений (скверов, садов, парков и т.д.);

технический учет городских (поселковых) застроенных земель;

выявление и учет изменений в составе, состоянии стоимости основных фондов жилищно-коммунального хозяйства (строений, сооружений, передаточных устройств и др.), земель и в праве собственности на жилые и нежилые строения и пользования земельными участками, обновление и пополнение технической и правоподтверждающей документации по основным фондам жилищно-коммунального хозяйства;

исполнение иных инвентаризационно-технических работ на основании специальных постановлений и распоряжений правительства Украины, облгосадминистраций, органов местного самоуправления.

В соответствии с перечисленными задачами бюро технической инвентаризации:

подготавливает проекты решений соответствующих исполкомов местного самоуправления и приказов их жилищно-коммунальных органов по всем вопросам, связанным с технической инвентаризацией, оценкой, переоценкой основных фондов жилищно-коммунального хозяйства;

осуществляет представительство от соответствующих исполкомов и их жилищно-коммунальных органов по вопросам технической инвентаризации и переоценки основных жилищно-коммунальных фондов в государственных и общественных учреждениях и организациях;

изготавливает и выдает соответствующим владельцам основных фондов копии инвентаризационно-технической документации, а также предусмотренные инструкциями справки и выписки;

составляет и представляет установленную органами государственной статистики отчетность о хозяйственно-финансовой деятельно-

сти бюро и о составе, состоянии и стоимости основных фондов жилищно-коммунального хозяйства; рассматривает и в необходимых случаях проверяет на местах письма и заявления трудящихся по вопросам, связанным с технической инвентаризацией;

Переход жилищно-коммунальной сферы к рыночным условиям хозяйствования потребовал соответствующей переработки действующей нормативной базы бюро технической инвентаризации. Как отмечается в информационно-аналитических материалах Госжилкомхоза Украины [5], к таким первоочередным документам относится:

Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости домов и сооружений гражданского и промышленного назначения.

Сборник оценочных норм для определения стоимости домов и сооружений, которые принадлежат физическим лицам в сельской местности.

Учитывая важность и актуальность издания указанных сборников для работы бюро технической инвентаризации, следует подчеркнуть, что эти документы не должны ограничиваться проиндексированными значениями стоимости 1 м³ зданий и сооружений.

Такой подход был оправдан в условиях централизованного жесткого регламентирования цен. В условиях рынка цены на недвижимость должны устанавливаться экспертным путем. С точки зрения современных экономических категорий под оценкой следует понимать оценку права собственности на недвижимость. С учетом этого необходимо различать цену и стоимость объекта недвижимости.

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости. Под стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, которую можно получить при продаже данной недвижимости.

На практике стоимость объекта недвижимости имеет различные формы проявления: рыночная стоимость, стоимость замещения, стоимость воспроизводства, инвестиционная стоимость и др.

Стоимость замещения объекта недвижимости – это его цена, определяемая в основном затратами на строительство аналогичного объекта недвижимости.

Стоимость воспроизводства объекта недвижимости – это его цена, определяющаяся в основном затратами на воспроизводство точной копии данного объекта.

Инвестиционная стоимость, или стоимость инвестиционного потенциала недвижимости, это его цена, которую инвестор готов запла-

тить за лидерство в данном сегменте (нише) рынка недвижимости. Инвестиционная стоимость всегда значительно выше рыночной стоимости.

На величину цены и стоимости объекта недвижимости влияют разные факторы: спрос, полезность, возможность передачи права собственности на данный объект другому лицу.

Фактор спроса и предложения проявляется в том, что цена объекта определяется соотношением спроса и предложения на него. Цена объекта возрастает при росте спроса или снижении предложения, а при обратном соотношении цена объекта снижается.

Фактор полезности предполагает учет при оценке объектов недвижимости вероятных социально-экономических условий, в которых находится данный объект.

Возможность передачи права собственности на данный объект другому лицу означает, что необходимо определить возможные варианты использования объекта недвижимости другими юридическими лицами на правах оперативного управления или аренды.

Приведенные выше факторы достаточно полно учитываются при оценке крупногабаритных объектов недвижимости. Методологические основы экспертной оценки таких объектов достаточно полно раскрыты в работах [1-3]. Что касается массовой оценки квартир, связанной с функционированием вторичного рынка жилья, то здесь надо разработать четкую систему коэффициентов, характеризующих все виды качественного уровня благоустройства жилища. Отсутствие таких коэффициентов значительно удорожает стоимость риэлтерских услуг.

По нашему мнению, качественная характеристика квартир должна устанавливаться на основе общего коэффициента потребительского качества жилища, включающего показатели: этаж, высота помещения, наличие лифта, площадь кухни, площадь подсобных помещений, мусоропровод, ванна, горячая вода, ориентация окон жилых помещений, удаленность дома от остановок городского транспорта, зональный коэффициент расположения дома на территории города.

Базовая инвентаризационная стоимость 1 м² полезной жилой площади квартиры должна учитывать капитальность дома, материалы стен, перекрытий, перегородок, кровли, а также уровень физического износа дома. При наличии перечисленных количественных признаков стоимость квартиры или жилой комнаты может быть определена по формуле

$$C_{\text{кв}} = C_{\text{и}} \cdot \Pi \times K_{\text{пк}},$$

где $C_{\text{кв}}$ – стоимость квартиры или комнаты, грн.; $C_{\text{и}}$ – базовая (инвентаризационная) стоимость 1 м² полезной жилой площади дома, грн.; P – площадь оцениваемой квартиры или жилой комнаты, м²; $K_{\text{пк}}$ – суммарный коэффициент потребительского качества равен:

$$K_{\text{пк}} = K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n,$$

где K_1, K_2, \dots, K_n – частные коэффициенты потребительского качества.

Особенностью рынка недвижимости, в том числе вторичного рынка жилья, является постоянные изменения факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. Поэтому оценка стоимости считается достоверной только на дату ее проведения. Учитывая эту особенность, по нашему мнению, целесообразно стоимость объектов, определяемую бюро технической инвентаризации, фиксировать каждые пять лет в технических паспортах на жилые и нежилые строения. Такие данные служили бы основой для текущего учета стоимостных показателей в бухгалтерском, финансовом и статистическом учетах предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

1. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.

2. Грабовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.

3. Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью. – М.: Дело, 2001. – 704 с.

4. Про місцеве самоврядування: Закон України №280/97-ВР // Урядовий кур'єр. – 21 травня 1997 р.

5. Підсумки діяльності житлово-комунального господарства за 2002 рік // Інформаційний бюлетень Держжитлокомунгоспу. – К.: ДЖКГ, 2003. – 35 с.

Получено 17.10.2003

УДК 330.101

І.В.КАЛІНІЧЕНКО

Харківський державний економічний університет

ЕВОЛЮЦІЙНИЙ ПРОЦЕС В ЕКОНОМІЧНІЙ НАУЦІ

Розглядається загальна проблема взаємозв'язку і взаємодії економічної науки та економічної практики, а також методологічне питання про характер та спрямованість еволюційного процесу в економічній науці.

На всіх етапах розвитку економічної науки найбільш важливою проблемою, на думку автора, була і залишається проблема взаємозв'язку і взаємодії економічної науки та економічної практики в суспільстві. Економічні вчення не тільки відображують економічні процеси, а й справляють певний вплив, прискорюючи або сповільнюючи суспільний розвиток. Як відомо, багато концепцій, таких, наприклад,